

INTERNATIONALE IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE

Ein «Jahrzehnt des Wandels» steht bevor



Stiess auf hohes Interesse: Die von RICS und MIREM e.V. initiierte Veranstaltung «Internationale Immobilienmärkte 2020»

SCHWEIZER IMMOBILIENINVESTOREN BLICKEN VERMEHRT INS AUSLAND – MIT ENGAGEMENTS HALTEN SICH BISHER ABER NOCH VIELE ZURÜCK.

BW. Immer mehr Kapital sucht seinen Weg in den Immobilienmarkt – doch bekanntermassen ist der Schweizer Markt seit langem zu klein und illiquide. So schauen Schweizer Immobilieninvestoren seit geraumer Zeit immer öfter über die Grenzen; die Nachfrage nach Informationen über die Chancen und Risiken bei Auslandsengagements ist hoch. Dies zeigte sich Anfang Juni nicht zuletzt

an dem von mehr als 100 Immobilienprofessionals besuchten und hochkarätig besetzten Anlass «Internationale Immobilienmärkte 2020», einer von der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und MIREM e.V. initiierten Veranstaltung.

VERBESSERTES RENDITE-RISIKO-PROFIL

Das Interesse an Auslandsengagements ist hoch, doch noch hält sich der Drang Schweizer Marktakteure im Ausland direkt in Immobilien zu investieren, in Grenzen. Wie Daniel Tochtermann, Managing Director

der Credit Suisse AG, ausführte, waren gemäss der letzten verfügbaren Pensionskassenstatistik 2010 rund 16,5 Prozent der Anlagen in Immobilien gebunden. Ausländische Immobilien machten nur zirka 1,2 Prozent der Anlagen von Pensionskassen aus; gemessen am Total der Immobilieninvestitionen weist das Ausland einen Anteil von 7,2 Prozent auf. Eine weitere Diskrepanz: Während Schweizer Immobilien zu fast zwei Dritteln direkt gehalten wurden, wurden Investitionen in internationale Immobilien gemäss Tochtermann praktisch vollständig über kollektive Anlagen getätigt. Pensionskassen haben >>>

NACHRICHTEN

**AUSSTELLUNG
«DARUM RAUMPLANUNG»**

«Wir haben keine zweite Schweiz im Keller!», lautete eine Kernaussage bei der bundesrätlichen Präsentation des Entwurfs zum nationalen Raumkonzept Ende Januar 2011. Auch die Abstimmung zur Zweitwohnungsinitiative hat jüngst gezeigt, dass die Sorge um den Lebensraum Schweiz wächst. «Deshalb, und weil die Lebensqualität in der Schweiz stark davon abhängt, wie sich unser Lebensraum weiterentwickelt, geht Raumplanung alle an», meinen die Initiatoren einer neuen Ausstellung. Was Raumplanung geleistet hat und leistet, das will die gemeinsam von der ETH Zürich und dem Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA) initiierte Wanderausstellung «DARUM Raumplanung» vermitteln. Ziel der Ausstellung ist es, die Zusammenhänge zwischen Siedlungsgestaltung, Verkehrsverhalten, Infrastruktur und Schutz des Lebensraumes anschaulich zu vermitteln.

Die dreisprachig konzipierte Wanderausstellung ist in einem Schiffscontainer untergebracht, der zwischen Juni und November 2012 jeweils im Wochenrhythmus an 18 prominenten Standorten in allen Sprachregionen der Schweiz Halt machen wird. Acht audiovisuelle Stationen beleuchten die unterschiedlichen Wirkungsfelder der Raumplanung und ihre Bedeutung für den Lebensraum Schweiz. Die kantonalen Raumplanungsämter ergänzen die Ausstellung jeweils um einen auf den Standort abgestimmten «Regio-Flash».

Tourneeplan/Termine:
www.darumraumplanung.ch

>>> hinsichtlich internationaler Immobilienengagements anscheinend etwas Nachholbedarf.

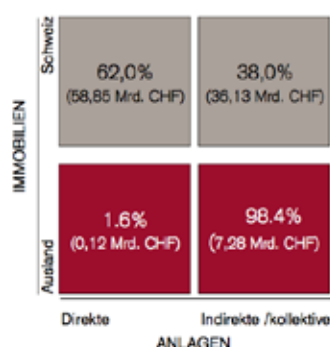
Für Investitionen auf ausländischen Immobilienmärkten spricht für Tochtermann nicht zuletzt die Risikostreuung: «Internationale Immobilienanlagen eignen sich, um das Rendite-Risiko-Profil eines Portfolios positiv zu beeinflussen und angemessene Ausschüttungen zu generieren.» Aufgrund der Charakteristiken von Immobilien – beispielsweise ihrer Unbeweglichkeit – seien Vorteile internationaler Diversifikation grösser als bei anderen Anlageklassen, so Tochtermann. «Das auffälligste Merkmal von ausländischen Immo-

bilienanlagen ist ihre geringe Korrelation im Vergleich zu anderen Anlageklassen sowie Immobilien im Inland.» Eins steht für Tochtermann fest: «Den höchsten Diversifikationsbeitrag erbringen Core-Liegenschaften mit stabilen Cash Flows und geringem Fremdkapitaleinsatz.»

**«2020 WERDEN AUS
DEN TOP 30 DIE TOP 50»**

Immobilieninvestoren anderer Ländern zeigen sich zwar schon seit Jahren bei Auslandsengagements weit weniger zurückhaltend als ihre Schweizer Kollegen – allen voran die anglo-amerikanischen Immobiliengesellschaften

PK-STATISTIK - INTERNATIONALE IMMOBILIEN HABEN NACHHOLBEDARF



- Gemäss der letzten verfügbaren Pensionskassenstatistik 2010 waren 16,5% der Anlagen in Immobilien gebunden. **Ausländische Immobilien machten nur rund 1,2% der Anlagen von Pensionskassen aus**
- Gemessen am Total der Immobilieninvestitionen weist das Ausland einen Anteil von 7,2% auf.
- Schweizer Immobilien wurden zu fast 2/3 direkt gehalten
- Investitionen in internationale Immobilien wurden praktisch **vollständig über kollektive Anlagen** getätigt

INTERNATIONALE IMMOBILIEN –
KORRELATION GEGENÜBER ANDEREN ANLAGEKLASSEN

2005-2012 monatliche Daten	Credit Suisse REF International*	SXI Real Estate Funds	MSCI Switzerland	Swiss Bond Index
Credit Suisse REF International*	100%			
SXI Real Estate Funds	-4%	100%		
MSCI Switzerland	39%	25%	100%	
Swiss Bond Index	-16%	3%	-26%	100%

* Der Credit Suisse REF International ist nur für institutionelle Anleger mit professioneller Tresorerie zugänglich und wird OTC gehandelt.

QUELLE: BUNDESAMT FÜR STATISTIK/CS

QUELLE: CREDIT SUISSE AG, DATASTREAM

– doch folgen auch diese bei der Standortwahl gerne bereits bekannten Pfaden. Wie Jan Eckert, CEO von Jones Lang LaSalle Schweiz, ausführte, zeigen zwar weltweit rund 300 Städte ein attraktives Umfeld für Investoren – dennoch fliesse aktuell die Hälfte des globalen Investitionsvolumens in nur 30 Städte weltweit. Obwohl Städte wie Shanghai, Moskau oder Sao Paolo in den vergangenen Jahren in die Top 30 aufgestiegen seien, bleibe die Top-10-Gruppe über Jahre hinweg konstant. «Investoren bevorzugen gros-

se, liquide und reife Märkte», so Jan Eckert. «In nur fünf Städten - London, Tokio, New York, Hong Kong und Paris, sind ein Viertel des globalen Investitionsvolumens in gewerbliche Immobilien konzentriert.»

Doch im Zuge der Globalisierungsprozesse verändert sich die Welt. Eckert zufolge steht ein «Jahrzehnt des Wandels» bevor. Und so fällt dem JLL-Experten nicht schwer, die Frage, ob die Marktakteure ihre bisherigen Investitionsmuster bei Direktinvestitionen aufrechterhalten

werden, zu beantworten: «Höhere Transparenz, höhere ökonomische Wachstumsraten sowie zunehmende Immobilienqualität in den aufstrebenden sowie peripheren Märkten werden den geographischen Fokus der Investitionen vergrössern.» Fakt sei, dass grosse Firmen verstärkt auch in neue Märkte vordringen. «Städte wie Istanbul oder Mexiko City werden in den Kreis der investierbaren Städte aufsteigen», ist sich Jan Eckert sicher: «2020 werden aus den Top 30 die Top 50.» •

ANZEIGE



Investieren in sichere Anlagewerte: Heute mehr denn je.

Aktionäre schenken Mobimo ihr Vertrauen, weil Mobimo zwei Kernkompetenzen hat: den Kauf, den Bau und die Bewirtschaftung von soliden Anlageobjekten einerseits und den Bau und den Verkauf von Wohneigentum andererseits. Dank diesem Mix erreicht Mobimo eine attraktive Rendite bei hoher Sicherheit. Weitere Informationen unter www.mobimo.ch.

MOBIMO
Leidenschaft für Immobilien

Mobimo Management AG • Seestrasse 59 • CH-8700 Küsnacht
Tel. +41 44 397 11 11 • Fax +41 44 397 11 12 • www.mobimo.ch